

CA 20N

XB

-B56

Legislative
Assembly
of Ontario



Assemblée
législative
de l'Ontario

2ND SESSION, 41ST LEGISLATURE, ONTARIO
66 ELIZABETH II, 2017

Bill 155

An Act respecting life leases

Ms A. Hoggarth

Private Member's Bill

1st Reading September 20, 2017

2nd Reading

3rd Reading

Royal Assent



EXPLANATORY NOTE

The Bill enacts the *Life Leases Act, 2017*.

A life lease is a written tenancy agreement that involves payment of an entrance fee for a rental unit. The person who is first entitled to occupy the rental unit is granted a right of occupancy for life or for a fixed term of not less than 50 years.

The Bill authorizes certain payments in respect of life leases and requires the disclosure of information relating to life leases. The information that a landlord is required to disclose to a tenant includes the estimated entrance fee, the projected completion date, information regarding governance and management of the residential complex, the estimated amount of other fees, including monthly occupancy fees, and the estimated refund that a tenant would receive upon termination of the lease. Prescribed landlords are required to maintain a reserve fund to pay for any unforeseen major repair to or replacement of assets of the complex. The landlord is also required to maintain insurance policies in accordance with the regulations. The Bill includes rules relating to meetings of tenants and board meetings, including requirements in respect of notice and timing. A landlord is required to appoint a trustee to receive and administer a tenant's entrance fee in accordance with specified requirements.

An Act respecting life leases

CONTENTS

PART I GENERAL

1. Definitions
2. General application
3. Restriction or waiver of application void
4. Minister may prepare guide

PART II PAYMENTS AND DISCLOSURE

5. Permitted payments
6. Acknowledgement of receipt
7. Pre-lease payment held in trust
8. Entrance fee held in trust
9. Statement of cancellation rights from landlord
10. Failure to give possession
11. Notice of possession date

PART III RESERVE FUNDS, INSURANCE AND ANNUAL REPORTING

12. Reserve fund for prescribed landlord
13. Insurance required
14. Meetings
15. Notice of board meeting
16. Audited financial statements
17. Contact information

PART IV TRUSTEES AND REFUNDABLE ENTRANCE FEES

18. Appointment of trustee re entrance fees
19. Entrance fee paid to trustee
20. Minimum refundable
21. Refund fund

PART V OFFENCES AND PENALTIES

22. Offence: false or misleading statement

PART VI REGULATIONS

23. Regulations by L.G. in C.

PART VII COMMENCEMENT AND SHORT TITLE

24. Commencement
25. Short title

Her Majesty, by and with the advice and consent of the Legislative Assembly of the Province of Ontario, enacts as follows:

PART I GENERAL

Definitions

1 (1) In this Act,

“entrance fee”, in relation to a rental unit, means an amount, other than a deposit or rent payable on a periodic basis annually or more frequently, paid or payable in respect of the rental unit to the landlord or a trustee; (“frais d'entrée”)

“initial tenant”, in relation to a rental unit, means the first tenant to enter into a life lease in respect of the rental unit; (“premier locataire”)

“landlord” means a landlord, as defined in the *Residential Tenancies Act, 2016*, of a residential complex and includes, in relation to a proposed residential complex, a person who,

- (a) will be the landlord of the complex, or
- (b) alone or together with others initiates or sponsors,
 - (i) the organization, development or marketing of the complex, or
 - (ii) the founding or constituting of the landlord; (“locateur”)

“life lease” means a written tenancy agreement under or in respect of which,

- (a) an entrance fee has been paid or is payable in respect of a rental unit, and
- (b) the person first entitled to occupy the rental unit under the agreement is granted a right of occupancy for life or for a fixed term of not less than 50 years; (“bail viager”)

“Minister” means the member of the Executive Council to whom responsibility for the administration of this Act is assigned or transferred under the *Executive Council Act*; (“ministre”)

“occupancy date”, in relation to a residential complex, means the first day of the month after the month in which an occupancy permit for the complex is issued by an authority having jurisdiction to issue the occupancy permit, and for the purpose of determining the occupancy date, where the development of a residential complex occurs in stages the complex is deemed to be the part that contains the tenant’s rental unit; (“date d’occupation”)

“offer to lease” means an offer by a landlord or tenant to enter into a life lease in respect of a rental unit; (“offre de bail”)

“possession date” means the date when a tenant is entitled to occupy a rental unit under a life lease and the landlord is entitled to payment of rent under the lease; (“date de possession”)

“pre-lease payment” means an amount paid by a prospective tenant to a landlord as an expression of interest in entering into a life lease in respect of a rental unit in a residential complex under development or proposed to be developed; (“paiement antérieur au bail”)

“prescribed” means prescribed by a regulation made under this Act; (“prescrit”)

“projected completion date” means the date disclosed to a tenant as the latest date when a rental unit is to be available for occupancy by the tenant; (“date prévue d’achèvement”)

“refund fund” means one or more funds established under subsection 18 (2); (“fonds de remboursement”)

“tenant” means a tenant, as defined in the *Residential Tenancies Act, 2006*, under a life lease and includes a prospective tenant; (“locataire”)

“trustee”, in relation to a residential complex, means a trustee appointed by the landlord of the complex to perform such functions as may be provided for under this Act and the regulations. (“fiduciaire”)

Proposed rental unit

(2) In this Act, where a life lease is in respect of a rental unit not yet in existence, “rental unit” means the proposed rental unit and “residential complex” means the residential complex or proposed residential complex in which the proposed rental unit is to be located.

General application

2 (1) Except as otherwise provided in this Act or the regulations, this Act applies to and in respect of every life lease, every tenant and landlord under a life lease, every rental unit that is the subject of a life lease and every residential complex that contains such a rental unit, whether the life lease is entered into or the rental unit or residential complex comes into existence before or after this Act comes into force.

Crown bound

(2) This Act binds the Crown.

Restriction or waiver of application void

3 A provision of an agreement that restricts or waives or purports to restrict or waive the application of this Act, or a person's rights or obligations under this Act, is void.

Minister may prepare guide

4 (1) The Minister may publish a guide for consumers regarding life leases.

Guide to be provided

(2) The Minister may, by regulation, require that a guide published under subsection (1) be provided by prescribed persons to tenants and prospective tenants under this Act.

PART II PAYMENTS AND DISCLOSURE

Permitted payments

5 (1) Subject to subsection (2), a landlord may receive or permit a trustee to receive from a tenant a pre-lease payment or an entrance fee in respect of a life lease or a residential complex.

Pre-lease payments prohibited after occupancy date

(2) A landlord shall not receive or permit a trustee to receive a pre-lease payment from a prospective tenant of a residential complex on or after the occupancy date of the complex.

Information to be disclosed

(3) Before receiving or permitting a trustee to receive a pre-lease payment, a landlord shall disclose to the tenant, in accordance with the regulations,

- (a) the estimated entrance fee that will be payable in respect of each type of rental unit in the complex or each type in which the tenant has expressed an interest;
- (b) the projected completion date;
- (c) prescribed information regarding the governance and management of the complex, including information regarding staffing, finances and the roles and responsibilities of tenants;
- (d) the estimated amount of any other fees that may be charged, including monthly occupancy fees, and a summary of the process by which any future increases to fees are to be determined and communicated;
- (e) the estimated amount of the refund that the tenant would receive upon termination of the lease and information regarding the method of calculating that amount; and
- (f) any additional prescribed information.

Amount of pre-lease payment

(4) A landlord shall not receive or permit a trustee to receive a pre-lease payment that exceeds the prescribed amount or the amount that is determined in a prescribed manner.

Entrance fees permitted

(5) A landlord may receive or permit a trustee to receive an entrance fee from a tenant if,

- (a) the tenant has signed a life lease or an offer to lease and given it to the landlord;
- (b) the landlord has disclosed to the tenant in accordance with the regulations,
 - (i) if the entrance fee is refundable, the minimum amount that will be contributed to the refund fund, and
 - (ii) any additional prescribed information;
- (c) the landlord has given the tenant a written statement of the tenant's cancellation rights;
- (d) where the tenant is an initial tenant, the landlord has appointed a trustee to receive and administer entrance fees; and
- (e) where the entrance fee is refundable, the landlord has appointed a trustee to administer a refund fund.

Acknowledgement of receipt

6 A person who receives a payment in respect of a pre-lease payment or entrance fee shall give the payer a written acknowledgement of receipt, setting out the prescribed information.

Pre-lease payment held in trust

7 (1) A landlord who receives a pre-lease payment from a prospective tenant shall hold the amount in trust for the benefit of the tenant until it is paid out in accordance with this section or is otherwise refunded by the landlord.

Pre-lease payment: life lease entered

(2) Where a landlord and a tenant enter into a life lease in respect of which the tenant has paid a pre-lease payment, the landlord shall pay the pre-lease payment,

- (a) to the trustee, to be credited to the entrance fee payable by the tenant; or
- (b) to the tenant, if the entrance fee has been paid in full.

Pre-lease payment: development not completed

(3) The landlord shall refund a tenant's pre-lease payment, unless it has already been paid to the trustee under clause (2) (a), if it becomes reasonable to conclude that the development of the residential complex will not be completed by the projected completion date disclosed to the tenant.

Pre-lease payment: failure to enter into lease

(4) If a tenant who paid a pre-lease payment in respect of a residential complex and the landlord have not entered into a life lease by the occupancy date of the complex, unless the pre-lease payment is refunded to the tenant, the landlord shall pay the pre-lease payment,

- (a) to the tenant, if by the occupancy date the landlord has not offered a life lease to the tenant on terms and conditions comparable to those contained in a life lease of a rental unit in the same complex comparable to the rental unit in which the tenant expressed an interest; and
- (b) in any other case, to the trustee.

Time of payment

(5) Each amount payable under subsection (2), (3) or (4) shall be paid within 14 days after it first becomes payable.

Entrance fee held in trust

8 (1) A landlord or a trustee who receives an entrance fee from a tenant shall hold it in trust for the benefit of the tenant until the period for cancellation under subsection 9 (2) has expired.

Refund of entrance fee to tenant

(2) In prescribed circumstances, the landlord shall refund the full entrance fee or cause it to be refunded to the tenant within the prescribed period of time.

Statement of cancellation rights from landlord

9 (1) A landlord shall include, in accordance with the regulations, a prescribed statement of cancellation rights in a life lease that is given to a tenant.

Cooling-off period

(2) Subject to subsection (3), a tenant may, by written notice to the landlord before taking possession of the rental unit, cancel his or her life lease within seven days after the day on which the life lease or offer to lease signed by the tenant is given to the landlord.

Statement of cancellation rights not in lease

(3) If a statement of cancellation rights is not included in the life lease or is not in the prescribed form, the seven-day period under subsection (2) does not commence until the day on which the landlord gives the tenant the prescribed statement of cancellation rights.

Adequacy of wording

(4) A notice of cancellation is adequate if, however expressed, it indicates the intention of the tenant to cancel the life lease.

Effective date of cancellation

(5) A life lease is cancelled under this section when notice is given to the landlord in accordance with the regulations.

Refund of entrance fee to tenant

(6) If a tenant cancels a life lease under this section, the landlord shall, within 14 days after notice is given under subsection (5), refund the full entrance fee or cause it to be refunded to the tenant.

Failure to give possession

10 (1) Subject to the regulations, a tenant of a rental unit who has not been given vacant possession of the rental unit 30 days after the projected completion date may, by written notice to the landlord before being given vacant possession of the unit, cancel his or her life lease.

Effective date of cancellation

(2) A cancellation under subsection (1) is effective when notice of the cancellation is given to the landlord in accordance with the regulations.

Early notice

(3) A tenant may, during the 30-day period after the projected completion date, give the landlord early notice of cancellation, but the cancellation is effective only at the end of the 30-day period and only if by that time the landlord has not offered the tenant immediate and vacant possession of the rental unit.

Tenant entitled to full refund

(4) A tenant who cancels a life lease under this section is entitled to a refund of his or her full entrance fee.

Refund within 60 days of cancellation

(5) The landlord shall refund the entrance fee, or cause it to be refunded, to the tenant within 60 days after the cancellation becomes effective.

Notice of possession date

11 (1) A landlord shall give an initial tenant written notice of the possession date at least 60 days before that date.

Tenant may agree to earlier date

(2) A tenant who receives notice under subsection (1) may agree to an earlier possession date.

PART III

RESERVE FUNDS, INSURANCE AND ANNUAL REPORTING

Reserve fund for prescribed landlord

12 (1) A prescribed landlord of a residential complex shall, at all times after the occupancy date of the complex, maintain a reserve fund to pay for any unforeseen major repair to or replacement of assets of the complex, including, without limitation, roofs, exteriors, buildings, roads, sidewalks, sewers, heating, electrical or plumbing systems, elevators and laundry, recreational and parking facilities.

Same

(2) Under no circumstances shall the reserve fund maintained for a residential complex be used for any purpose related to another complex.

Use of reserve fund

(3) In addition to being used for the purposes set out in subsection (1), funds set aside under that subsection may be used for such matters as may be prescribed.

Insurance required

13 (1) The landlord of a residential complex shall, at all times during and after the development of the complex, maintain one or more insurance policies in accordance with the regulations.

Notice to tenants

(2) The landlord shall give at least 30 days prior written notice of any cancellation, lapsing or reduction of the insurance required under subsection (1) to all tenants of the residential complex.

Meetings

14 (1) The landlord of a residential complex shall, at least four times in each calendar year, call a meeting of the tenants in accordance with the regulations.

Timing of meetings

(2) In scheduling the meetings, the landlord shall ensure that a minimum of 60 days have elapsed between meetings.

Notice of meeting

(3) The landlord shall give each tenant of the residential complex a written notice of the time and place of the meeting at least 30 days and not more than 50 days before the meeting.

Content of notice

(4) The landlord shall include in or with the notice the prescribed information, set out in accordance with the regulations.

Same

(5) In addition to complying with subsection (4), the landlord shall include in or with the notice the following information if the meeting is a meeting referred to in paragraph 1 of subsection (7):

1. A statement setting out the revenues and expenses of the residential complex for the preceding fiscal year.
2. A detailed budget for the current fiscal year.
3. A statement setting out the balance of the residential complex's reserve fund.
4. Such other information as may be prescribed.

Manner of notice

(6) The landlord shall,

- (a) deliver a copy of the notice to each residential unit in the complex;
- (b) post a copy of the notice in a prominent location in the complex that is accessible to tenants;
- (c) send the notice electronically, if the landlord and tenants regularly communicate by email; and
- (d) give the notice in such other manner as may be prescribed.

Meeting

(7) The landlord shall ensure that the meeting is conducted in accordance with the following rules:

- 1. At least one meeting held during the first six months of each fiscal year must include a review of the prescribed financial information regarding the residential complex.
- 2. Such other rules as may be prescribed.

Notice of board meeting

15 (1) The landlord shall give each tenant representative that has been selected by the tenants in accordance with the regulations,

- (a) a copy of the landlord's by-laws; and
- (b) notice of the time and place of each board meeting, with the agenda for the meeting, at the same time and by the same method that notices and agendas are given to the directors.

Right to attend and be heard

(2) A tenant representative, or his or her alternate, is entitled to place matters on the agenda for a board meeting and to attend and speak at the meeting.

Confidential matters

(3) A landlord may restrict the rights of a tenant representative under subsection (2) to matters that do not involve personal information pertaining to individual tenants or to personnel of the landlord.

Board minutes

(4) After each board meeting, the landlord must give each tenant representative a copy of the minutes of the meeting, not including any part of the minutes that contains personal information about a tenant or about personnel of the landlord.

Access to minutes

(5) A tenant representative may give other tenants access to the minutes.

Audited financial statements

16 (1) If a prescribed landlord has not obtained audited financial statements for the residential complex for the preceding fiscal year, the landlord shall,

- (a) obtain those audited financial statements as soon as practicable, if requested to do so in writing by a majority of tenants; and
- (b) continue to obtain audited financial statements for each succeeding fiscal year.

Tenant entitled to a copy of audited statements

(2) If a prescribed landlord has obtained audited financial statements for the residential complex for the preceding fiscal year, whether obtained under subsection (1) or otherwise, the landlord shall provide a copy of the statements to a tenant on request.

Personal information in financial statements

(3) For the purposes of subsection (2), the landlord must take reasonable steps to avoid disclosing personal information pertaining to personnel of the landlord.

Contact information

17 A landlord shall ensure that contact information for the management of the residential complex is given to each tenant on the tenant's occupancy date and that updated information is given to each tenant when the information changes.

PART IV TRUSTEES AND REFUNDABLE ENTRANCE FEES

Appointment of trustee re entrance fees

18 (1) A landlord who enters into a life lease with an initial tenant shall appoint a trustee to receive and administer the tenant's entrance fee in accordance with this Act and the regulations.

Appointment of trustee re refund fund

(2) If an entrance fee in respect of a residential complex is refundable, the landlord shall establish, and shall appoint a trustee to administer, a fund to secure the landlord's obligations to refund entrance fees.

Qualifications of trustee

(3) A trustee in respect of a residential complex shall be a person who meets the prescribed requirements and qualifications for trustees.

Entrance fee paid to trustee

19 (1) Upon the expiry of the period for cancellation, the landlord shall pay the full entrance fee of each initial tenant, together with any interest earned on it, to the trustee, unless the landlord has refunded it to the tenant.

Trustee to hold entrance fees and pre-lease payments

(2) Any pre-lease payments paid to a trustee and all entrance fees received by that trustee, other than those entrance fees that are required to be refunded or paid to a tenant, shall be held by the trustee for the benefit of the tenants until the landlord has met the prescribed requirements.

Prerequisites to payment

(3) A trustee shall not pay to or for the benefit of the landlord any amount held by the trustee under subsection (2) until the landlord has provided to the trustee such information and documents as may be prescribed.

Use of funds

(4) Funds paid to or for the benefit of the landlord of a residential complex by the trustee shall be used for such purposes as may be prescribed.

Minimum refundable

20 The regulations may prescribe the circumstances in which an entrance fee payable in respect of a residential complex is refundable and may prescribe a minimum refundable amount.

Refund fund

21 (1) If any entrance fee paid or payable in respect of a residential complex is refundable, the landlord shall, before the occupancy date of the complex, contribute the prescribed amount or the amount determined in accordance with the regulations to the refund fund.

Refund of entrance fees

(2) A tenant whose entitlement to a refund of all or part of his or her entrance fee has not been paid in full is entitled to be paid in accordance with the regulations, out of the funds available in the refund fund, the balance owing by the landlord to the tenant.

PART V OFFENCES AND PENALTIES

Offence: false or misleading statement

22 (1) A landlord, or a person who for consideration is engaged in the marketing or development of a residential complex, is guilty of an offence if the landlord or other person makes a statement that is false or misleading with respect to any material fact or who omits to state any material fact, the omission of which makes the statement false or misleading,

- (a) to a prospective tenant that may induce or induces the tenant to enter into a life lease; or
- (b) in a life lease, an offer to lease, an advertisement offering or soliciting interest in one or more life leases, or in any information required by this Act or the regulations to be disclosed to a tenant.

Offence: contravention of Act or regulations

(2) A person who contravenes any provision of this Act or the regulations is guilty of an offence.

Directors, officers and agents

(3) Every director, officer or agent of a corporation who authorizes, acquiesces in or participates in an offence under subsection (1) or (2) is guilty of an offence under subsection (1) or (2), as the case may be.

Defence

(4) No person is guilty of an offence under this section if the person can prove on a balance of probabilities that he or she took reasonable steps to avoid the commission of the offence.

Penalties

(5) A person guilty of an offence under this section is liable on summary conviction,

- (a) in the case of an offence under subsection (1),
 - (i) by an individual, for a first offence, to a fine of not more than \$20,000 or to imprisonment for a term of not more than one year, or both, and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$30,000 or to imprisonment for a term of not more than three years, or both, and
 - (ii) by a corporation, for a first offence, to a fine of not more than \$50,000 and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$60,000; and
- (b) in the case of an offence under subsection (2),
 - (i) by an individual, for a first offence, to a fine of not more than \$3,000 or to imprisonment for a term of not more than one year, or both, and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$10,000 or to imprisonment for a term of not more than three years, or both, and
 - (ii) by a corporation, for a first offence, to a fine of not more than \$10,000 and for a subsequent offence, to a fine of not more than \$25,000.

Same

(6) A court convicting a person under this section may, in addition to any other penalty, order the person to pay compensation or restitution in respect of the offence.

Limitation

(7) A prosecution for an offence under this section may be commenced not later than one year after the day on which evidence sufficient to justify a prosecution for an offence under this section came to the knowledge of the Minister.

PART VI REGULATIONS

Regulations by L.G. in C.

23 The Lieutenant Governor in Council may make regulations,

- (a) governing anything that is required or permitted to be prescribed or that is required or permitted to be done by, or in accordance with, the regulations or as authorized, specified or provided in the regulations;
- (b) defining any word or expression used in this Act but not specifically defined in this Act;
- (c) exempting residential complexes, rental units, tenants or landlords under life leases, or a class of any of them, from this Act or the regulations or a specified provision of this Act or the regulations;
- (d) governing the assignment of life leases in circumstances where assignment is not addressed in a life lease agreement;
- (e) governing notices required to be given under this Act;
- (f) governing transitional matters relating to the coming into force of this Act;
- (g) governing conflicts between this Act and other Acts;
- (h) respecting any other matter the Lieutenant Governor in Council considers necessary or advisable to carry out the intent and purposes of this Act.

PART VII COMMENCEMENT AND SHORT TITLE

Commencement

24 This Act comes into force on a day to be named by proclamation of the Lieutenant Governor.

Short title

25 The short title of this Act is the *Life Leases Act, 2017*.

Administrateurs, dirigeants et agents

(3) Commettent l'infraction visée au paragraphe (1) ou (2) les administrateurs, les dirigeants et les mandataires d'une personne morale qui autorisent cette infraction, qui y consentent ou qui y participent.

Moyen de défense

(4) Ne commet pas l'infraction prévue au présent article la personne qui peut établir selon la prépondérance des probabilités qu'elle a pris des mesures raisonnables pour empêcher sa perpétration.

Peines

(5) Quiconque commet une infraction visée au présent article est passible, sur déclaration sommaire de culpabilité, des peines suivantes :

- a) dans le cas d'une infraction visée au paragraphe (1) :
- (i) une amende maximale de 20 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines, et, en cas de récidive, une amende maximale de 30 000 \$ ainsi qu'un emprisonnement maximal de trois ans, ou l'une de ces peines, si l'auteur de l'infraction est un particulier,
 - (ii) une amende maximale de 50 000 \$ et, en cas de récidive, une amende maximale de 60 000 \$, si l'auteur de l'infraction est une personne morale;

- b) dans le cas d'une infraction visée au paragraphe (2) :
- (i) une amende maximale de 3 000 \$ et un emprisonnement maximal d'un an, ou l'une de ces peines, et, en cas de récidive, une amende maximale de 10 000 \$ ainsi qu'un emprisonnement maximal de trois ans, ou l'une de ces peines, si l'auteur de l'infraction est un particulier,
 - (ii) une amende maximale de 10 000 \$ et, en cas de récidive, une amende maximale de 25 000 \$, si l'auteur de l'infraction est une personne morale.

Idem

(6) Le tribunal qui prononce la déclaration de culpabilité peut, en plus d'imposer toute autre peine, ordonner à la personne de verser une indemnité ou un dédommagement à l'égard de l'infraction.

Prescription

(7) Les poursuites pour une infraction visée au présent article peuvent être intentées au plus tard un an après le jour où des preuves suffisantes pour les justifier sont portées à la connaissance du ministre.

**PARTIE VI
RÈGLEMENTS****Règlements du lieutenant-gouverneur en conseil**

23 Le lieutenant-gouverneur en conseil peut, par règlement :

- a) régir tout ce qui doit ou peut être prescrit ou fait par les règlements, conformément aux règlements ou comme l'autorisent, le précisent ou le prévoient les règlements;
- b) définir un terme qui est utilisé dans la présente loi, mais qui n'y est pas défini de façon spécifique;

c) soustraire des ensembles d'habitation, des logements locatifs, des locataires ou des locataires visés par des baux viagers, ou une catégorie d'entre eux, à l'application de la totalité ou d'une disposition précise de la présente loi ou des règlements;

d) régir la cession des baux viagers dans les cas où la convention de bail viager n'en traite pas;

e) régir les avis à donner en application de la présente loi;

f) régir les questions transitoires liées à l'entrée en vigueur de la présente loi;

g) régir les incompatibilités entre la présente loi et d'autres lois;

h) traiter de toute autre question qu'il estime nécessaire ou utile pour réaliser l'objet de la présente loi.

**PARTIE VII
ENTRÉE EN VIGUEUR ET TITRE ABRÉGÉ****Entrée en vigueur**

24 La présente loi entre en vigueur le jour que le lieutenant-gouverneur fixe par proclamation.

Titre abrégé

25 Le titre abrégé de la présente loi est *Loi de 2017 sur les baux viagers*.

FIDUCIAIRES ET FRAIS D'ENTRÉE REMBOURSABLES

PARTIE IV

Nomination d'un fiduciaire pour les frais d'entrée

18 (1) Le locateur qui conclut un bail viager avec un premier locataire nomme un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée du locataire conformément à la présente loi et aux règlements.

Nomination d'un fiduciaire pour le fonds de remboursement

(2) Si les frais d'entrée versés à l'égard d'un ensemble d'habitation sont remboursables, le locateur établit un fonds pour garantir son obligation concernant le remboursement de ces frais et nomme un fiduciaire pour administrer ce fonds.

Qualités requises du fiduciaire

(3) Le fiduciaire nommé pour un ensemble d'habitation est une personne qui remplit les exigences prescrites et possède les qualités requises prescrites à l'égard des fiduciaires.

Versement des frais d'entrée au fiduciaire

19 (1) À l'expiration du délai de résiliation, le locateur verse au fiduciaire la totalité des frais d'entrée de chaque premier locataire, y compris les intérêts courus sur ces frais, à moins de les avoir remboursés au locataire.

Détention par le fiduciaire des frais d'entrée et paiements antérieurs au bail

(2) Les paiements antérieurs au bail versés au fiduciaire et les frais d'entrée reçus par ce fiduciaire, à l'exclusion des frais d'entrée qui doivent être remboursés ou versés à un locataire, sont détenus par le fiduciaire au profit des locataires jusqu'à ce que le locateur remplisse les exigences prescrites.

Conditions préalables au versement

(3) Le fiduciaire ne peut verser au locateur ou au profit de celui-ci les sommes qu'il détient en application du paragraphe (2) tant que le locateur ne lui a pas fourni les renseignements et documents prescrits.

Utilisation

(4) Les fonds que le fiduciaire verse au locateur de l'ensemble d'habitation ou au profit de celui-ci sont utilisés aux fins prescrites.

Minimum à rembourser

20 Les règlements peuvent prévoir les circonstances dans lesquelles les frais d'entrée payables à l'égard d'un ensemble d'habitation sont remboursables, ainsi que le montant minimal à rembourser.

Fonds de remboursement

21 (1) Si les frais d'entrée payés ou payables à l'égard d'un ensemble d'habitation sont remboursables, le locateur verse dans le fonds de remboursement, avant la date d'occupation de l'ensemble, la somme prescrite ou la somme établie conformément aux règlements.

Remboursement des frais d'entrée

(2) Le locataire dont le remboursement total ou partiel de ses frais d'entrée auquel il a droit n'a pas été versé intégralement, a le droit de recevoir, conformément aux règlements, sur les fonds disponibles dans le fonds de remboursement, la somme qui lui est due par le locateur.

PARTIE V

INFRACTIONS ET PEINES

Infraction : déclaration fausse ou trompeuse

22 (1) Le locateur ou la personne qui, moyennant contrepartie, s'occupe de la commercialisation ou de l'aménagement d'un ensemble d'habitation commet une infraction en faisant une déclaration fausse ou trompeuse quant à un fait important ou en omettant d'indiquer un fait important, omission qui a pour effet de rendre la déclaration fausse ou trompeuse :

a) à un locataire éventuel, ce qui l'incite ou pourrait l'inciter à conclure un bail viager;

b) dans un bail viager, une offre de bail, une annonce publicitaire offrant au moins un ou plusieurs baux viagers ou sollicitant l'intérêt pour de tels baux, ou dans des renseignements dont la communication au locataire est exigée par la présente loi ou les règlements.

Infraction : contravention à la Loi ou aux règlements

(2) Commet une infraction quiconque contrevient à une disposition de la présente loi ou des règlements.

3. Un état du solde du fonds de réserve de l'ensemble d'habitation.
4. Les autres renseignements prescrits.

Mode de remise de l'avis

(6) Le locateur :

- a) livre une copie de l'avis à chaque logement de l'ensemble d'habitation;
- b) affiche une copie de l'avis dans un endroit bien en vue de l'ensemble d'habitation qui est accessible aux locataires;
- c) envoie l'avis par voie électronique, s'il communique régulièrement par courriel avec les locataires;
- d) donne l'avis de toute autre manière prescrite.

Tenue des assemblées

(7) Le locateur veille à ce que les assemblées soient tenues conformément aux règles suivantes :

1. Au moins une des assemblées tenues au cours des six premiers mois de chaque exercice doit prévoir un examen des renseignements financiers prescrits concernant l'ensemble d'habitation.
2. Les autres règles prescrites.

Avis des réunions du conseil

15 (1) Le locateur donne à chaque représentant des locataires choisi par ceux-ci conformément aux règlements :

- a) une copie de ses règlements administratifs;
- b) un avis de la date, de l'heure et du lieu des réunions du conseil et l'ordre du jour de celles-ci, selon les modalités de temps et autres applicables à la remise des avis et des ordres du jour aux administrateurs.

Droit des représentants des locataires et de leurs remplaçants

(2) Les représentants des locataires ou leurs remplaçants ont le droit d'inscrire des questions à l'ordre du jour des réunions du conseil, d'y assister et d'y prendre la parole.

Questions confidentielles

(3) Le locateur peut limiter l'exercice des droits prévus au paragraphe (2) aux questions qui ne portent pas sur des renseignements personnels concernant des locataires ou des membres du personnel du locateur.

Procès-verbaux des réunions du conseil

(4) Après chaque réunion du conseil, le locateur remet aux représentants des locataires une copie du procès-verbal de la réunion, à l'exclusion de toute partie contenant des renseignements personnels concernant des locataires ou des membres du personnel du locateur.

Accès aux procès-verbaux

(5) Les représentants des locataires peuvent permettre aux autres locataires d'avoir accès aux procès-verbaux.

États financiers vérifiés

16 (1) S'il n'a pas reçu les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble d'habitation pour l'exercice précédent, le locateur prescrit :

a) les obtient dès que possible, si la majorité des locataires le lui demande par écrit;

b) continue de recevoir les états financiers vérifiés pour chaque exercice subséquent.

Remise d'une copie des états financiers vérifiés aux locataires

(2) S'il a reçu, en application du paragraphe (1) ou autrement, les états financiers vérifiés relatifs à l'ensemble d'habitation pour l'exercice précédent, le locateur prescrit en fournir une copie aux locataires qui en font la demande.

Renseignements personnels contenus dans les états financiers

(3) Pour l'application du paragraphe (2), le locateur prend des mesures raisonnables pour éviter la divulgation de renseignements personnels concernant des membres de son personnel.

Coordonnées

17 Le locateur veille à ce que les coordonnées du bureau de gestion de l'ensemble d'habitation soient communiquées aux locataires à leur date d'occupation respective et à ce qu'ils reçoivent une mise à jour de ces renseignements en cas de changement.

Préavis

(3) Le locateur peut, au cours de la période de 30 jours suivant la date prévue d'achèvement, donner un préavis de résiliation au locateur. Toutefois, la résiliation ne prend effet qu'à la fin de cette période et uniquement si le locateur n'a pas offert au locataire la possession immédiate et libre du logement locatif à la fin de la même période.

Remboursement intégral

(4) Le locataire qui résilie un bail viager en vertu du présent article a droit au remboursement intégral des frais d'entrée.

Remboursement dans les 60 jours de la résiliation

(5) Le locateur rembourse ou fait rembourser les frais d'entrée au locataire dans les 60 jours de la prise d'effet de la résiliation.

Avis de la date de possession

11 (1) Le locateur donne au premier locataire un avis écrit de la date de possession au moins 60 jours avant cette date.

Date plus rapprochée

(2) Le locataire qui reçoit l'avis prévu au paragraphe (1) peut consentir à une date de possession plus rapprochée.

PARTIE III

FONDS DE RÉSERVE, ASSURANCE ET RAPPORT ANNUEL

Fonds de réserve pour les locateurs prescrits

12 (1) Le locateur prescrit d'un ensemble d'habitation maintient, à tout moment après la date d'occupation de l'ensemble, un fonds de réserve pour payer le remplacement imprévu de biens faisant partie de l'ensemble, y compris les toits, l'extérieur, les bâtiments, les chemins, les trottoirs, les égouts, le système de chauffage, le circuit électrique ou la plomberie, les ascenseurs, la buanderie, le stationnement et les installations de loisirs, ou pour payer les travaux de réparation majeurs imprévus dont l'ensemble fait l'objet.

Idem

(2) Le fonds de réserve maintenu pour un ensemble d'habitation ne doit en aucun cas servir à une fin se rapportant à un autre ensemble.

Utilisation du fonds de réserve

(3) En plus de servir aux fins prévues au paragraphe (1), les fonds gardés en réserve en application de ce paragraphe peuvent être utilisés aux fins prescrites.

Assurance obligatoire

13 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation maintient, pendant et après l'aménagement de l'ensemble, au moins une police d'assurance conformément aux règlements.

Avis aux locataires

(2) Le locateur donne à tous les locataires de l'ensemble d'habitation un préavis écrit d'au moins 30 jours de l'annulation, de l'expiration ou de la réduction de l'assurance exigée en application du paragraphe (1).

Assemblées

14 (1) Le locateur d'un ensemble d'habitation convoque, au moins quatre fois par année civile, une assemblée des locataires conformément aux règlements.

Intervalle minimal entre les assemblées

(2) Le locateur veille à ce qu'il s'écoule au moins 60 jours entre les assemblées.

Avis d'assemblée

(3) Le locateur donne à chaque locataire de l'ensemble d'habitation un préavis écrit de la date, de l'heure et du lieu de l'assemblée, au moins 30 et au plus 50 jours avant celle-ci.

Contenu de l'avis

(4) Le locateur inclut dans l'avis ou y joint les renseignements prescrits, énoncés conformément aux règlements.

Idem

(5) En plus de se conformer au paragraphe (4), le locateur inclut dans l'avis ou y joint les renseignements suivants s'il s'agit d'une assemblée visée à la disposition 1 du paragraphe (7) :

1. Un état des revenus et des dépenses de l'ensemble d'habitation pour l'exercice précédent.

2. Un budget détaillé pour l'exercice en cours.

- a) au fiduciaire pour que le paiement soit affecté aux frais d'entrée que doit payer le locataire;
- b) au locataire si les frais d'entrée ont été payés intégralement.

Paiement antérieur au bail : aménagement non achevé

(3) Le locateur rembourse le paiement antérieur au bail, à moins que ce paiement n'ait déjà été versé au fiduciaire en application de l'alinéa (2) a), s'il devient raisonnable de conclure que l'aménagement de l'ensemble d'habitation ne sera pas achevé au plus tard à la date prévue d'achèvement communiqué au locataire.

Paiement antérieur au bail en l'absence de bail

(4) Si, au plus tard à la date d'occupation d'un ensemble d'habitation, aucun bail viager n'est conclu entre le locataire qui a fait un paiement antérieur au bail à l'égard de l'ensemble et le locateur, ce dernier, à moins qu'il ne rembourse le paiement antérieur au locataire, le verse :

- a) au locataire si, au plus tard à la date d'occupation, le locateur ne lui a pas offert un bail viager dont les conditions sont comparables à celles d'un bail viager consenti à l'égard d'un logement locatif du même ensemble qui est comparable au logement locatif pour lequel le locataire a manifesté un intérêt;

b) au fiduciaire, dans tous les autres cas.

Délai de paiement

(5) Les sommes payables en application du paragraphe (2), (3) ou (4) doivent être versées au plus tard 14 jours après la date où elles deviennent payables pour la première fois.

Détention en fiducie des frais d'entrée

8 (1) Le locateur ou le fiduciaire qui reçoit d'un locataire des frais d'entrée les détient en fiducie au profit du locataire jusqu'à l'expiration du délai de résiliation prévu au paragraphe 9 (2).

Remboursement des frais d'entrée au locataire

(2) Dans les circonstances prescrites, le locateur rembourse ou fait rembourser au locataire l'intégralité des frais d'entrée dans le délai prescrit.

Énoncé des droits de résiliation

9 (1) Conformément aux règlements, le locateur inclut dans le bail viager remis au locataire l'énoncé prescrit des droits de résiliation.

Délai de réflexion

(2) Sous réserve du paragraphe (3), le locataire peut, par avis écrit remis au locateur avant la prise de possession du logement locatif, résilier son bail viager dans les sept jours suivant la date où il remet au locateur le bail viager ou l'offre de bail qu'il a signé.

Absence d'énoncé des droits de résiliation dans le bail

(3) Si l'énoncé des droits de résiliation ne figure pas dans le bail viager ou s'il n'est pas rédigé en la forme prescrite, le délai de sept jours prévu au paragraphe (2) ne commence qu'à partir du jour où le locateur remet au locataire l'énoncé prescrit des droits de résiliation.

Libellé valable

(4) L'avis de résiliation est valable s'il indique, de quelque façon que ce soit, l'intention du locataire de résilier le bail viager.

Date d'effet de la résiliation

(5) Le bail viager est résilié en vertu du présent article lorsque l'avis est remis au locateur conformément aux règlements.

Remboursement des frais d'entrée au locataire

(6) Le locateur rembourse ou fait rembourser la totalité des frais d'entrée au locataire qui annule son bail viager en vertu du présent article, dans les 14 jours suivant la remise de l'avis en application du paragraphe (5).

Cas où il n'est pas donné possession du logement locatif

10 (1) Sous réserve des règlements, le locataire d'un logement locatif qui n'a pas reçu libre possession du logement locatif 30 jours après la date prévue d'achèvement peut résilier son bail viager, par avis écrit remis au locateur, avant qu'il ne reçoive libre possession du logement.

Prise d'effet de la résiliation

(2) La résiliation visée au paragraphe (1) prend effet lorsque l'avis de résiliation est donné au locateur conformément aux règlements.

Mise à disposition du guide

(2) Le ministre peut, par règlement, exiger que le guide publié en vertu du paragraphe (1) soit fourni par les personnes prescrites aux locataires et locataires éventuels visés par la présente loi.

PARTIE II

PAIEMENTS ET COMMUNICATION DE RENSEIGNEMENTS

Paiements permis

5 (1) Sous réserve du paragraphe (2), le locateur peut recevoir ou permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire un paiement antérieur au bail ou des frais d'entrée à l'égard d'un bail viager ou d'un ensemble d'habitation.

Interdiction des paiements antérieurs au bail après la date d'occupation

(2) Le locateur ne doit pas recevoir ni permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire éventuel d'un ensemble d'habitation un paiement antérieur au bail à partir de la date d'occupation de l'ensemble.

Communication de renseignements

(3) Avant de recevoir ou de permettre à un fiduciaire de recevoir un paiement antérieur au bail, le locateur communique au locataire, conformément aux règlements, les renseignements suivants :

a) le montant approximatif des frais d'entrée qui seront exigibles à l'égard de chaque type de logement locatif de l'ensemble d'habitation ou de chaque type de logement locatif pour lequel le locataire a manifesté un intérêt;

b) la date prévue d'achèvement;

c) les renseignements prescrits concernant la gouvernance et la gestion de l'ensemble d'habitation, notamment la dotation en personnel, les finances et les rôles et responsabilités des locataires;

d) le montant approximatif des autres frais qui pourraient être exigés, notamment les frais d'occupation mensuels, et un résumé du processus d'établissement et de communication des augmentations de frais futures;

e) le montant approximatif du remboursement que le locataire recevrait à la résiliation du bail ainsi que des renseignements sur le mode de calcul de ce montant;

f) les autres renseignements prescrits.

Montant du paiement antérieur au bail

(4) Le locateur ne doit pas recevoir ni permettre à un fiduciaire de recevoir un paiement antérieur au bail qui dépasse le montant prescrit ou le montant établi d'une manière prescrite.

Frais d'entrée permis

(5) Le locateur peut recevoir ou permettre à un fiduciaire de recevoir d'un locataire des frais d'entrée si les conditions suivantes sont réunies :

a) le locataire a signé un bail viager ou une offre de bail et l'a remis au locateur;

b) le locateur a communiqué au locataire, conformément aux règlements :

(i) si les frais d'entrée sont remboursables, le montant minimal qui sera versé au fonds de remboursement;

(ii) les renseignements supplémentaires prescrits;

c) le locateur a remis au locataire un énoncé écrit de ses droits de résiliation;

d) si le locataire est un premier locataire, le locateur a nommé un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée;

e) si les frais d'entrée sont remboursables, le locateur a nommé un fiduciaire pour administrer un fonds de remboursement.

Reçu

6 La personne qui reçoit un paiement antérieur au bail ou des frais d'entrée remet au payeur un reçu où figurent les renseignements prescrits.

Détention en fiducie du paiement antérieur au bail

7 (1) Le locateur qui reçoit d'un locataire éventuel un paiement antérieur au bail le détient en fiducie au profit du locataire jusqu'à son versement conformément au présent article ou jusqu'à ce qu'il le rembourse.

Paiement antérieur au bail : conclusion d'un bail viager

(2) Si le locateur et le locataire concluent un bail viager à l'égard duquel le locataire a fait un paiement antérieur au bail, le locateur verse ce paiement :

b) la personne ayant la première le droit d'occuper le logement locatif aux termes de la convention se voit accorder un droit d'occupation viager ou un droit d'occupation pour un terme fixe d'au moins 50 ans. («life lease»)

«date de possession» Date à laquelle le locataire a le droit d'occuper un logement locatif aux termes d'un bail viager et le locataire a le droit de se faire verser le loyer prévu par le bail. («possession date»)

«date d'occupation» Le premier jour du mois suivant le mois au cours duquel une autorité compétente délivre un permis d'occupation à l'égard d'un ensemble d'habitation. Pour l'établissement de la date d'occupation, si l'aménagement de l'ensemble d'habitation se fait par étapes, l'ensemble est réputé être la partie où est situé le logement locatif du locataire. («occupancy date»)

«date prévue d'achèvement» La date communiquée au locataire comme étant celle où, au plus tard, il pourra occuper le logement locatif. («projected completion date»)

«fiduciaire» Fiduciaire que nomme le locateur d'un ensemble d'habitation pour qu'il exerce les fonctions prévues par la présente loi et les règlements. («trustee»)

«fonds de remboursement» Le ou les fonds constitués en application du paragraphe 18 (2). («refund fund»)

«frais d'entrée» Somme, à l'exclusion d'un dépôt ou d'un loyer payable annuellement ou plus fréquemment, payée ou payable au locateur ou à un fiduciaire à l'égard d'un logement locatif. («entrance fee»)

«locataire» Locataire, au sens de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, mentionné dans un bail viager, y compris un locataire éventuel. («tenant»)

«locateur» Locateur, au sens de la Loi de 2006 sur la location à usage d'habitation, d'un ensemble d'habitation. En ce qui concerne un ensemble d'habitation projeté, s'entend d'une personne qui, selon le cas :

a) sera le locateur de l'ensemble;

b) seul ou de concert avec d'autres personnes, amorce ou parraine :

(i) l'organisation, l'aménagement ou la commercialisation de l'ensemble,

(ii) l'établissement ou la constitution du locateur. («landlord»)

«ministre» Le membre du Conseil exécutif à qui la responsabilité de l'application de la présente loi est assignée ou transférée en vertu de la Loi sur le Conseil exécutif. («Minister»)

«offre de bail» Offre émanant du locateur ou du locataire en vue de la conclusion d'un bail viager à l'égard d'un logement locatif. («offer to lease»)

«paiement antérieur au bail» Somme que paie un locataire éventuel au locateur afin de manifester son intérêt pour la conclusion d'un bail viager à l'égard d'un logement situé dans un ensemble d'habitation en cours d'aménagement ou dont l'aménagement est projeté. («pre-lease payment»)

«premier locataire» Premier locataire à conclure un bail viager à l'égard d'un logement locatif. («initial tenant»)

«prescrit» Prescrit par règlement pris en vertu de la présente loi. («prescribed»)

Logement locatif projeté

(2) Dans la présente loi, si un bail viager vise un logement locatif qui n'existe pas encore, «logement locatif» s'entend du logement locatif projeté et «ensemble d'habitation» s'entend de l'ensemble d'habitation ou de l'ensemble d'habitation projeté dans lequel doit être situé le logement locatif projeté.

Application générale

2 (1) Sauf disposition contraire de la présente loi ou des règlements, la présente loi s'applique à tous les baux viagers, à tous les locataires et locateurs visés par des baux viagers, à tous les logements locatifs faisant l'objet de baux viagers et à tous les ensembles d'habitation qui comprennent de tels logements, que les baux viagers soient conclus ou que les logements locatifs ou les ensembles d'habitation soient établis avant ou après son entrée en vigueur.

Couronne liée

(2) La présente loi lie la Couronne.

Restriction ou renonciation nulle

3 Sont nulles les dispositions d'une convention qui prévoient que l'application de la présente loi ou que les droits et obligations d'une personne qui y sont énoncés font l'objet d'une restriction ou d'une renonciation réelle ou présumée.

Guide préparé par le ministre

4 (1) Le ministre peut publier un guide sur les baux viagers à l'intention des consommateurs.

SOMMAIRE

1 (1) Les définitions qui suivent s'appliquent à la présente loi.

«bail viager» Convention de location écrite aux termes de laquelle ou relativement à laquelle :

a) des frais d'entrée ont été payés ou sont payables à l'égard d'un logement locatif;

NOTE EXPLICATIVE

Le projet de loi édicte la *Loi de 2017 sur les baux viagers*.

Un bail viager est une convention de location écrite qui prévoit le paiement de frais d'entrée à l'égard d'un logement locatif. La personne qui a la première le droit d'occuper le logement se voit accorder un droit d'occupation à vie ou pour un terme fixe d'au moins 50 ans.

Le projet de loi autorise certains paiements à l'égard des baux viagers et exige la communication de renseignements concernant ces baux. Les renseignements que doit communiquer le locataire comprennent le montant approximatif des frais d'entrée, la date prévue d'achèvement, des renseignements sur la gouvernance et la gestion de l'ensemble d'habitation, le montant approximatif des autres frais, notamment les frais d'occupation mensuels, et le montant approximatif du remboursement que le locataire recevrait à la résiliation du bail. Les locataires prescrits doivent maintenir un fonds de réserve pour payer les travaux de réparation majeurs à effectuer sur les biens faisant partie de l'ensemble d'habitation ou leur remplacement imprévu. Les locataires doivent aussi maintenir des polices d'assurance conformément aux règlements. Le projet de loi comprend des règles concernant les assemblées des locataires et les réunions du conseil d'administration, notamment des exigences relatives aux avis à donner et à la fréquence des réunions. Le locateur doit nommer un fiduciaire pour recevoir et administrer les frais d'entrée du locataire conformément aux exigences précises.



Projet de loi 155

Loi traitant des baux voyageurs

M^{me} A. Hoggarth

Projet de loi de député

1^{re} lecture 20 septembre 2017

2^e lecture

3^e lecture

Sanction royale

